



PROYECTOS INMOBILIARIOS

INFORME A LA ADMINISTRACION

EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2008

ENTORNO ECONOMICO

La economía ecuatoriana tuvo un desempeño positivo en la primera mitad del 2007, pero a mediados de julio, comenzó a debilitarse con la caída de precios del petróleo, las menores remesas de los inmigrantes, por las fluctuaciones del dólar y por la crisis financiera internacional.

Estimaciones oficiales mencionaban un crecimiento del 6.9% y del 8.8% para la economía ecuatoriana en el I y II trimestre del 2008. Cifras actuales, finalmente señalan un desempeño anual de 5.32 %, lo que significa un incremento del PIB a USD\$ 52,572 millones

En julio 2008, la dramática caída de los precios del petróleo deterioró la situación económica, en ese mes, el crudo ecuatoriano se cotizaba a USD\$114.40 dólares por barril, para fines del año, el valor promedio rondaba los USD\$30 dólares por barril. Un deterioro dramático en los ingresos fiscales que levantó una incertidumbre sobre la permanencia de la dolarización

En el 2008, las importaciones alcanzaron la cifra record de USD\$ 17,609 millones de dólares un incremento del 36.4 % sobre el 2007. En este año, las exportaciones crecieron 29.3 % a USD\$ 18,511 millones, sin embargo, esta cifra está equilibrada. Las exportaciones petroleras suben 40.2 % y constituyen el 16% del total. Es importante ver, que en el cuarto trimestre del 2008, las exportaciones sufren una caída de USD\$1,100 millones frente al mismo trimestre del 2007. La caída de los

13 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS
26 JUL. 2010
OPERADOR I
QUITO

precios del petróleo minó el excedente comercial que se acumulaba, cayendo a USD\$881 millones al final del 2008, un 1.7 % del PIB versus el 3.1 % del año anterior.

El gobierno implementó medidas administrativas para disminuir las importaciones. Estas incluyeron restricciones para-arancelarias, aranceles, salvaguardias por balanzas de pago y prohibiciones directas. Incrementó al 1 % el impuesto de salida de divisas que grava y desalienta todo flujo de fondos al exterior. Una medida dramática fue la declaratoria de moratoria en el pago de bonos global 2012.

La economía americana sufrió una crisis sin precedentes que ocasionó intervenciones urgentes del gobierno federal. Las mismas incluyeron un salvataje a la industria automotriz, a parte del sistema financiero y de seguros incluyendo Citigroup y a AIG. Quebraron empresas tan importantes como Lehman Brothers y el gobierno tuvo que tomar control de las generadoras de hipotecas Fannie Mae y Freddie Mac. En el mes de noviembre del 2008, Europa y Japón entraron oficialmente en recesión.

En marzo 2008, la política laboral se tornó más rígida, el Mandato No 8 eliminó y prohibió la tercerización e intermediación laboral. Se desalentó la contratación por horas u ocasionales. Las autoridades elevaron en 9% la remuneración mínima anual a USD\$218.

La inflación al consumidor fue del 8.8 %, mientras en EU no hubo inflación en los doce meses del 2008.

Indicadores económicos

El Banco Central del Ecuador publicó un valor para el crecimiento estimado del PIB del 2008 y 2009, mayor a las proyecciones de organismos internacionales.

Sector Real / Precios / Sector Externo/ Deuda Externa	Anuales		
	2006 (p)	2007 (p)	2008 (p)
PIB (nominal) (mil. USD)	41.763	45.789	52.572
Crecimiento real del PIB (%)	5,90	2,49	5,92
inflación anual (a diciembre de cada año) (%)	2,87	3,32	8,83
Inversión extranjera directa (mil. USD)	270,7	164,8	979,8
Exportaciones FOB (mil. USD)	12.728	14.321	18.510
Exportaciones no petroleras FOB (mil. USD)	5.184	5.993	6.857
Importaciones FOB (mil. USD)	11.279	12.907	17.600
Balanza comercial (mil. USD)	1.449	1.414	910
Balanza comercial no petrolera (mil. USD)	-3.715	-4.336	-7.545
Remesas emigratorias (mil. USD)	2.927	3.087	2.822
Deuda externa privada (mil. USD)	6.834	6.839	6.486
Deuda externa pública (mil. USD)			

FUENTE : Revista Criterio CCQ.



ACTIVIDADES

El proyecto de Jardines de Santa Inés sigue en su fase de construcción avanzando de acuerdo al cronograma de obras planteado. El sistema de agua potable fue completado y en mayo 2008, obtuvimos el acta de recepción de la red de agua potable por parte de la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado (EMAAP-QUITO).

Durante el año construimos la descarga norte del sistema de alcantarillado realizando diversos trabajos de relleno, taludes y recuperación de la quebrada. La construcción de un jardín y zona verde lineal constituye un detalle de paisajismo importante que hemos completado. En julio 2008, recibimos la certificación por parte del departamento de fiscalización del EMAAP de un avance del 82% en el trabajo del alcantarillado combinado del proyecto.

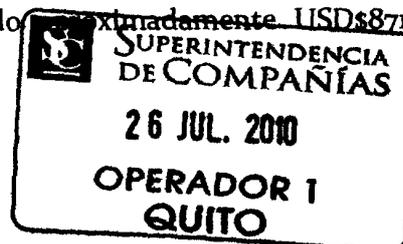
La Empresa Eléctrica Quito ratificó la factibilidad de servicios para la provisión de energía eléctrica, cuyo servicio podría ser atendido desde el segundo trimestre del 2008. La construcción de la obra civil de ductos, pozos y canalización de los sistemas de comunicaciones y eléctrico continúa.

En el último trimestre del año comenzamos el adoquinamiento de vías en la zona norte del proyecto. El proveedor nos ha abastecido de productos de colores tierra y elementos prefabricados para el terminado de las vías y calzadas. En veredas y bordillos hemos recibido en agosto la certificación de un 80% de obras ejecutadas en la primera etapa del proyecto.

Enfrentamos una complicación importante pues la Empresa Eléctrica Quito dentro de sus requerimientos para la aprobación de los estudios del sistema de abastecimiento y abastecimiento nos solicita la presentación del plano aprobado de todos los lotes que formarían el proyecto. División que no la podemos realizar hasta que tengamos todas las obras ejecutadas, incluido el sistema eléctrico.

En diciembre del 2008, la compañía solicita la restructuración parcelaria del predio. Trámite que nos permite incorporar los cambios en diseños y construcción de vías así como en las diferencias en áreas de los macrolotes. Sin este proceso no podemos solicitar la subdivisión de los lotes para crear los terrenos de ventas.

El avance de obras se ve reflejado en la cuenta de anticipos de proveedores la misma que tiene un saldo de USD\$ 1,702.863 y corresponde a los pagos realizados a proveedores y contratistas. Se han liquidado ~~totalmente~~ ^{parcialmente} USD\$871,148 en



trabajos, servicios y obras, aumentado el saldo de costos del proyecto a USD\$ 2,215.845.

En cuentas por pagar figura la primera cuota de la compra del terreno operación que se ejecutaría al momento de obtener el permiso definitivo de catastro de los lotes. Los anticipos de clientes se contabilizan como un pasivo corriente y llegan al final del año 2008 a USD\$ 4,092.448.

La compañía no presenta estado de resultados debido a la naturaleza de la contabilidad de proyectos pues al momento todavía no registra ingresos operacionales, por lo tanto todos los costos como mencionamos, se han contabilizado como activos corrientes.

Quito, 28 de abril del 2009

Miguel Espinosa P.
Miguel Espinosa Páez

